OÖ. LANDESVERWALTUNGSGERICHT

4021 Linz / Volksgartenstraße 14
Telefon: +43 732 7075-18004
Fax: +43 732 7075-218018
E-Mail: post@lvwg-ooe.gv.at / www.lvwg-ooe.gv.at

Geschäftszeichen:
LVwG-552312/2/KLe/AHo – 552313/2

Datum:
Linz, 26. April 2022

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Mag. Lederer über die Beschwerde von 1. J. G. sowie von 2. G. G., beide vertreten durch Rechtsanwälte Mag. H. S., Mag. C. A., X, X L., gegen den Bescheid des Vorsitzenden der Bezirksgrundverkehrskommission Vöcklabruck vom 9. Februar 2022, GZ: BHVBGVK-2022-148714/1-FI, betreffend Abweisung eines Antrags auf Aufhebung einer Auflage nach dem Oö. Grundverkehrsgesetz 1994

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I.1. Mit Bescheid vom 9. Februar 2022, GZ: BHVBGVK-2022-148714/1-FI, wies der Vorsitzende der Bezirksgrundverkehrskommission Vöcklabruck (im Folgenden: belangte Behörde) den Antrag der Beschwerdeführer (im Folgenden: Bf) vom 11. März 2021 auf Aufhebung der mit Erteilung der grundverkehrsrechtlichen Genehmigung des Erwerbs der Grundstücke Nr. X, Nr. X, beide EZ X, und Nr. X, EZ X, alle KG L., vorgeschriebenen Auflage betreffend die Pflicht zum jährlichen Nachweis der ordnungsgemäßen Selbstbewirtschaftung ab.

Begründend führte die belangte Behörde zusammengefasst aus, dass die Voraussetzungen zur Aufhebung der Auflage im Sinne des § 12 Abs. 5 Oö. GVG 1994 nicht vorliegen würden. Trotz des erlittenen Unfalles des Erst-Bf sei es möglich, die Selbstbewirtschaftung auf eigenem Namen und eigener Rechnung durchzuführen und sich für die erforderlichen Arbeiten eines Dritten (z.B. Maschinenring, andere Landwirte, etc.) zu bedienen.

I.2. Gegen diesen Bescheid richtet sich die mit Eingabe vom 10. März 2022 eingebrachte Beschwerde. Die Bf beantragen, der Beschwerde stattzugeben und die gegenständliche Auflage aufzuheben sowie in eventu, die Angelegenheit zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an die belangte Behörde zurückzuverweisen.

Die Bf begründen die Beschwerde zusammengefasst damit, dass sie den Antrag nicht auf § 12 Abs. 5 Oö. GVG 1994 sondern auf § 68 Abs. 2 AVG gestützt hätten und die Voraussetzungen zur Aufhebung der Auflage vorliegen würden.

I.3. Mit Schreiben vom 23. März 2022 legte die belangte Behörde dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich die Beschwerde unter Anschluss des behördlichen Verwaltungsaktes zur Entscheidung vor.

I.4. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis aufgenommen durch Einsichtnahme in den behördlichen Verwaltungsakt und in das Beschwerdevorbringen.

II. Folgender entscheidungswesentlicher Sachverhalt steht fest:

II.1. Mit Erkenntnis vom 25. Juni 2014, GZ: LVwG-550001/29/GK/AK, genehmigte das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich die Übertragung des Eigentumsrechtes an die Bf betreffend die Grundstücke Nr. X und Nr. X, beide EZ X, sowie Nr. X, EZ X, alle KG L., im Gesamtausmaß von 23.613 m^2 unter Erteilung folgender Auflagen (vgl. ON 12 des Behördenaktes):

„1.) Die Erwerber haben die vertragsgegenständliche Liegenschaft ordnungsgemäß selbst zu bewirtschaften.

2.) Die ordnungsgemäße Selbstbewirtschaftung der erworbenen Grundstücke ist jeweils jährlich bis spätestens Ende des Kalenderjahres oder, falls ein solcher erstellt wird, unverzüglich nach Erstellung des Jahresabschlusses z.B. durch Vorlage von Rechnungen oder anderen Belegen über den Ankauf von Betriebsmitteln und den Verkauf von selbst erzeugten Produkten zu dokumentieren und der Behörde beginnend mit 2015 nachzuweisen.
[…]“

II.2. Mit Eingabe vom 11. März 2021 stellten die Bf bei der belangten Behörde den Antrag auf Abänderung bzw. Aufhebung des Auflagepunktes I.2., mit dem im Wesentlichen die Pflicht zum Nachweis der Selbstbewirtschaftung vorgeschrieben wurde. Zur Begründung des Antrages bringen die Bf im Wesentlichen Folgendes vor (ON 23 des Behördenaktes; ON 1 des verwaltungsgerichtlichen Aktes):

Der Erst-Bf habe im Oktober 2020 bei einem Sturz ein schweres Schädel-Hirn-Trauma erlitten. Daraufhin sei er mehrere Wochen im Koma gelegen. Seine Mobilität und kognitiven Fähigkeiten seien seither beeinträchtigt. Die mit dem Antrag vorgelegte internistische fachärztliche Stellungnahme führte dazu im Wesentlichen aus, dass eine Tätigkeit im landwirtschaftlichen Bereich aufgrund des Zustandes des Erst-Bf bis auf weiteres nicht denkbar sei. Die Zweit-Bf sei stark mit der Betreuung des Erst-Bf in Anspruch genommen, weshalb es ihr nicht möglich sei, die Selbstbewirtschaftung alleine zu erbringen. Die Bf würden nunmehr beabsichtigen, die Liegenschaft zur Bewirtschaftung an einen Dritten zu landwirtschaftlichen Zwecken zu verpachten.

III. Beweiswürdigung:

III.1. Der entscheidungswesentliche Sachverhalt ergibt sich vollständig und widerspruchsfrei aus dem Verfahrensakt und insbesondere aus den in Klammer angeführten Aktenbestandteilen. Die von den Bf vorgebrachten Umstände, vor allem betreffend den Unfall des Erst-Bf und dessen Folgen, sind schlüssig und nachvollziehbar und werden daher der Entscheidung zugrunde gelegt.

III.2. Von der Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs. 1 iVm Abs. 4 VwGVG abgesehen werden, weil die Akten erkennen lassen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt. Einem Entfall der mündlichen Verhandlung stehen weder Art. 6 Abs. 1 EMRK noch Art. 47 GRC entgegen. Eine Verhandlung ist zur Klärung der gegenständlichen Rechtsfrage nicht erforderlich und wurde von den Bf im Übrigen auch nicht beantragt. Darüber hinaus stellten sich keine zu klärenden bzw.

strittigen Sachverhaltsfragen, weil ohnehin vom Vorbringen der Bf ausgegangen wird.

IV. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

IV.1.1. Die maßgeblichen Bestimmungen des Oö. Grundverkehrsgesetzes 1994 (Oö. GVG 1994), LGBl. Nr. 88/1994, idgF, lauten wie folgt:

§ 1

Zielsetzung, Geltungsbereich

[…]

(2) Dem Geltungsbereich dieses Landesgesetzes unterliegen folgende zivilrechtliche Rechtserwerbe unter Lebenden an Grundstücken oder Grundstücksteilen (z. B. Wohnung):

1. die Übertragung des Eigentums;

[…]

§ 4

Genehmigungsbedürftigkeit

(1) Rechtserwerbe gemäß § 1 Abs. 2 Z 1 an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken oder Teilen davon bedürfen der Genehmigung der Behörde. […]

(2) Rechtserwerbe nach Abs. 1 sind zu genehmigen, wenn den öffentlichen Interessen an der Erhaltung land- oder forstwirtschaftlicher Nutzflächen und

1. an der Schaffung, Erhaltung und Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes oder
2. an der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden mittleren oder kleinen land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes

entsprochen wird und

1. der Rechtserwerber (die Rechtserwerberin) glaubhaft macht, dass er (sie) das zu erwerbende Grundstück selbst ordnungsgemäß bewirtschaften wird oder
2. der Rechtserwerber (die Rechtserwerberin) glaubhaft macht, dass eine andere Person das zu erwerbende Grundstück ordnungsgemäß bewirtschaften wird und der Rechtserwerb nicht gemäß § 5 zu untersagen ist.

(3) Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung im Sinn des Abs. 2 ist jedenfalls dann anzunehmen, wenn der (die) Bewirtschaftende

1. seinen (ihren) Hauptwohnsitz in solcher Nähe zum Grundstück oder Betrieb hat, dass eine regelmäßige persönliche Anwesenheit im Betrieb bzw. eine entsprechende Bewirtschaftung des Grundstücks oder Betriebs durch ihn (sie) selbst oder unter seiner (ihrer) Anleitung erwartet werden kann und
2. über eine land- oder forstwirtschaftliche Schul- bzw. Berufsausbildung in Österreich oder eine gleichwertige Ausbildung im Ausland verfügt oder eine mindestens zweijährige praktische Tätigkeit in der Land- oder Forstwirtschaft aufweist.

[…]

§ 12

Auflagen; Sicherheitsleistung

(1) Die Behörde kann die Genehmigung nach § 4 und § 8 unter Vorschreibung von Auflagen erteilen, wenn dies zur Sicherung der nach § 1 Abs. 1 dieses Landesgesetzes geschützten Interessen notwendig ist; insbesondere kann die Behörde die Genehmigung unter der Auflage erteilen, daß der Erwerber das Grundstück dem von ihm angegebenen oder mit seinem Einverständnis von der Behörde festgelegten und für die Erteilung der Zustimmung maßgebenden Verwendungszweck zuführt und dieser Verwendung entsprechend nützt. Für die Erfüllung der Auflage ist von der Behörde eine angemessene Frist zu setzen. Zur Sicherstellung der Erfüllung einer solchen Auflage kann bei Rechtserwerben gemäß § 8 dieses Landesgesetzes eine Sicherheitsleistung vorgeschrieben werden.

[…]

(5) Stellt die Behörde mit Bescheid rechtskräftig fest, dass die im Genehmigungsbescheid angeführten Auflagen nicht erfüllt sind, so hat der Rechtserwerber das Grundstück zu veräußern. Wird das Grundstück nicht innerhalb eines Jahres veräußert, ist das Grundstück auf Antrag der Behörde in sinngemäßer Anwendung der §§ 352 ff der Exekutionsordnung zu versteigern; § 23 (Öffentliche Feilbietung) ist anzuwenden. Können jedoch Auflagen aus berücksichtigungswürdigen Gründen, die im Zeitpunkt der Genehmigung des Rechtsgeschäfts dem Rechtserwerber noch nicht bekannt waren, nicht erfüllt werden, kann die Behörde von der Verpflichtung zur Veräußerung absehen. Zudem kann die Behörde aus diesen Gründen auf Antrag des bzw. der Verpflichteten Auflagen auch abändern oder aufheben.

IV.1.2. Die maßgeblichen Bestimmungen des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 (AVG), BGBl. Nr. 51/1991, idgF, lauten wie folgt:

Abänderung und Behebung von Amts wegen

§ 68. […]

(2) Von Amts wegen können Bescheide, aus denen niemandem ein Recht erwachsen ist, sowohl von der Behörde, die den Bescheid erlassen hat, als auch in Ausübung des Aufsichtsrechtes von der sachlich in Betracht kommenden Oberbehörde aufgehoben oder abgeändert werden.

[…]

IV.2. Die Bf bringen zusammengefasst vor, dass aufgrund eines Unfalls des Erst-Bf im Jahr 2020 eine persönliche manuelle landwirtschaftliche Selbstbewirtschaftung der erworbenen Grundstücke nicht mehr möglich sei. Dieser Umstand sei zum Zeitpunkt der Genehmigung nicht bekannt gewesen. Daher sei die Auflage betreffend die Erbringung von Nachweisen zur Selbstbewirtschaftung aufzuheben. Dazu ist Nachstehendes auszuführen:

IV.2.1. Vorab ist festzuhalten, dass § 12 Abs. 5 Oö. GVG 1994 hinsichtlich der Abänderung von Auflagen eine lex specialis zu § 68 Abs. 2 AVG darstellt. Daher ist im gegenständlichen Fall § 12 Abs. 5 Oö. GVG 1994 für die Beurteilung des Vorliegens der Voraussetzungen für die Abänderung der Auflagen heranzuziehen.

Gemäß § 12 Abs. 5 Oö. GVG 1994 kann die Behörde auf Antrag des bzw. der verpflichteten Auflagen abändern oder aufheben, wenn diese aus berücksichtigungswürdigen Gründen, die im Zeitpunkt der Genehmigung des Rechtsgeschäfts dem Rechtserwerber noch nicht bekannt waren, nicht erfüllt werden können.

Der gegenständliche Antrag der Bf bezieht sich ausdrücklich auf die Auflage I.2.) des verwaltungsgerichtlichen Erkenntnisses vom 25. Juni 2014, GZ: LVwG-550001/29/GK/AK, betreffend die Pflicht zur Vorlage von Nachweisen zur ordnungsgemäßen Selbstbewirtschaftung. Festzuhalten ist, dass die Auflage I.1.) eine ordnungsgemäße Selbstbewirtschaftung vorschreibt.

IV.2.2. Ausschlaggebend für die Beurteilung des Antrages ist, ob der Unfall des Erst-Bf einen nach § 12 Abs. 5 Oö. GVG 1994 berücksichtigungswürdigen Grund darstellt, sodass die Bf die Auflage(n) betreffend die Selbstbewirtschaftung nicht mehr erfüllen können. Dazu ist Nachstehendes auszuführen:

Die Vorschreibung der gegenständlichen Auflagen wurde insbesondere damit begründet, um eine ordnungsgemäße Selbstbewirtschaftung iSd § 4 Abs. 2 iVm Abs. 3 Oö. GVG 1994 und die Erfüllung des für die Erteilung der Genehmigung maßgebenden Verwendungszweckes sicherzustellen.

Dem Grundsatz der Selbstbewirtschaftung wird aber auch dann Rechnung getragen, wenn die Bewirtschaftung unter Mithilfe eines Maschinen- bzw. Betriebshilferinges erfolgt oder durch vertragliche Vereinbarung mit einem Wirtschafter eine Selbstbewirtschaftung sichergestellt wird (vgl. AB 471 BlgOöLT, XXIV. GP, 28). Die grundsätzlichen wirtschaftlichen Dispositionen müssen jedoch dem Rechtserwerber vorbehalten bleiben. Daher muss auch der Erwerber selbst zumindest über Basiskenntnisse einer ordnungsgemäßen Betriebsführung verfügen.

IV.2.3. Auf Basis dieser Ausführungen ist gegenständlich nicht ersichtlich, weshalb eine Selbstbewirtschaftung unter Mithilfe einer geeigneten Person bzw. eines geeigneten Unternehmens (Maschinen- bzw. Betriebshilferinges) nicht sichergestellt werden könnte.

Es ist bereits nach dem Gesetzeswortlaut nicht erforderlich, dass der Erwerber im Rahmen der Selbstbewirtschaftung auch selbst Hand anlegt. Es reicht vielmehr aus, dass eine entsprechende Bewirtschaftung des Grundstücks „*unter seiner*

(ihrer) Anleitung erwartet werden kann“. Die Bf sind insbesondere nicht ortsabwesend, weshalb eine entsprechende Bewirtschaftung der Grundstücke durch Dritte unter ihrer Anleitung (vgl. § 4 Abs. 3 Z 1 Oö. GVG 1994) erwartet werden kann. Dadurch können die ordnungsgemäße Selbstbewirtschaftung im eigenen Namen und auf eigene Rechnung bzw. Gefahr (vertraglich) sichergestellt und die Auflage(n) erfüllt werden.

Die Unfallfolgen des Erst-Bf stehen einer ordnungsgemäßen Selbstbewirtschaftung der Grundstücke durch die Bf somit nicht entgegen, weil dafür eine persönliche manuelle landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht erforderlich ist. Die Beurteilung im angefochtenen Bescheid ist daher nicht zu beanstanden.

Ergänzend ist festzuhalten, dass die gegenständlichen Auflagen sicherstellen sollen, dass die Bf die Bewirtschaftung der Grundstücke rechtlich und wirtschaftlich nicht soweit aus der Hand geben, dass ein Einfluss auf die Bewirtschaftung durch die Bf (z.B. durch Verpachtung) nicht mehr ausreichend gegeben ist und von einer Selbstbewirtschaftung nicht mehr ausgegangen werden kann.

IV.3. Zusammengefasst liegen somit die Voraussetzungen des § 12 Abs. 5 Oö. GVG 1994 für die Aufhebung oder Abänderung der gegenständlichen Auflagen nicht vor und der darauf gerichtete Antrag der Bf ist daher abzuweisen. Es war somit spruchgemäß zu entscheiden.

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage iSd Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Es liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diese Entscheidung besteht innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist unmittelbar bei diesem einzubringen, eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Die Abfassung und die Einbringung einer Beschwerde bzw. einer Revision müssen durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin

erfolgen. Für die Beschwerde bzw. Revision ist eine Eingabengebühr von je 240 Euro zu entrichten. Sie haben die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Ein solcher Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof und eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof nicht mehr erhoben werden kann. Ein Verzicht ist schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

H i n w e i s

Verfahrenshilfe ist einer Partei zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen, wenn die Partei außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.
Einer juristischen Person oder einem sonstigen parteifähigen Gebilde ist die Verfahrenshilfe zu bewilligen, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder von ihr/ihm noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint; das Gleiche gilt für ein behördlich bestelltes Organ oder einen gesetzlichen Vertreter, die für eine Vermögensmasse auftreten, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder aus der Vermögensmasse noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können.

Für das Beschwerdeverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verfassungsgerichtshof einzubringen.

Für das Revisionsverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Im Antrag ist, soweit zumutbar, kurz zu begründen, warum die Revision entgegen dem Ausspruch des Verwaltungsgerichtes für zulässig erachtet wird.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Mag. Lederer